LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION

RMR de St. John's

Société canadienne d'hypothèques et de logement

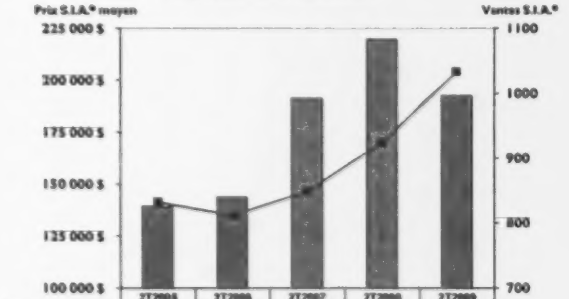
Date de diffusion: troisième trimestre de 2009

Un bon deuxième trimestre pour le marché de l'habitation local

Malgré la persistance de l'incertitude économique à l'échelle mondiale, le marché de l'habitation de la région de St. John's a connu un bon deuxième trimestre, grâce à une saine économie locale, à un solde migratoire positif et à la vigueur du marché du travail. Bien que la demande de logements tant existants que neufs ait été soutenue dans la plupart des sous-marchés de la région, dans certains d'entre eux le nombre de mises en chantier et de reventes a été inférieur aux résultats records du second trimestre de 2008. Comparativement à la même période l'an dernier, les ventes ont ralenti, les prix ont continué de monter et la construction résidentielle a été tirée par l'accroissement des mises en

Figure 1

Ventes et prix S.I.A.®
NL, deuxième trimestre



Service inter-agences (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Table des matières

1 Un bon deuxième trimestre pour le marché de l'habitation local

2 Construction résidentielle robuste

3 Marché de la revente actif

3 Au deuxième trimestre, diminution des ventes S.I.A.® mais augmentation des prix

4 Carte - RMR de St. John's
Nombre total de mises en chantier

5 Liste des tableaux

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

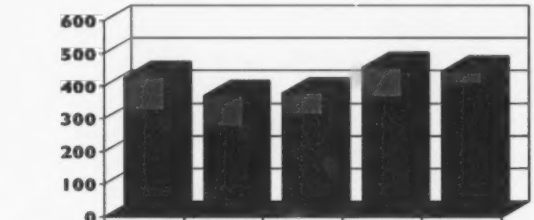
chantier de maisons individuelles. Comme prévu, l'évolution positive des facteurs économiques et démographiques fondamentaux, conjuguée à l'effet stimulant des grands chantiers annoncés récemment, a continué de soutenir l'économie et le marché de l'habitation de la région de St. John's.

Construction résidentielle robuste

Globalement, la construction résidentielle a été relativement vigoureuse d'avril à juin, et ce, en grande partie à cause de l'exécution de contrats conclus l'an passé. Si le nombre des mises en chantier n'a pas bougé, les prix ont affiché une progression de 10 % ou plus par rapport au deuxième trimestre de 2008. La capacité de production des constructeurs a poursuivi son retour à la normale durant le deuxième trimestre, le marché du travail continuant de se détendre dans le segment des métiers spécialisés de la construction résidentielle. Les récentes mises à pied dans le secteur pétrolier en Alberta ont entraîné le retour d'ouvriers qualifiés dans la province, ce qui a nettement atténué cette année la pénurie de main-d'œuvre dont souffrait l'industrie locale du bâtiment. L'intensité de la demande, actuelle et refoulée, a stimulé la construction résidentielle dans l'ensemble de la région de St. John's durant la première moitié de 2009. Toutefois, le total des mises en chantier du deuxième trimestre affiche un léger recul de 2,4 % par rapport à la période correspondante en 2008 parce que moins de collectifs ont été commencés : il est passé de 456 à 445. Par contre, les mises en chantier de maisons individuelles dépassent de

Figure 2

Mises en chantier, selon le type de logement
Région de St. John's, deuxième trimestre



	2T2005	2T2006	2T2007	2T2008	2T2009
Log. coll.	99	92	62	88	36
Log. ind.	328	278	316	368	409

Source : SCHL

11 % celles du second trimestre de 2008 : 409 comparativement à 368. En glissement annuel, le segment des logements collectifs a enregistré un repli de 59 %, 36 unités ayant été commencées d'avril à juin contre 88 un an auparavant. Trois des six sous-marchés ont connu une accélération du rythme d'activité au deuxième trimestre. Mt. Pearl a remporté la palme, avec près de trois fois plus de mises en chantier que durant la période correspondante en 2008, suivi par les zones désignées sous le nom de « reste de la RMR », où la production a grimpé de 46,5 %, et par la ville de St. John's, qui a affiché une croissance de 35,5 %. En contrepartie, d'une année sur l'autre, l'activité a fléchi de 37,9 % à Paradise, de 35,5 % à Conception Bay South et de 26,5 % à Torbay. Le cumul des habitations mises en chantier cette année se chiffre à 659 et dépasse de 5 % celui du premier semestre de 2008. De ce total, 575 sont des maisons individuelles; ce chiffre représente 87 % des logements commencés en 2009 dans la région métropolitaine et est supérieur de 13 % à celui des six premiers mois de 2008.

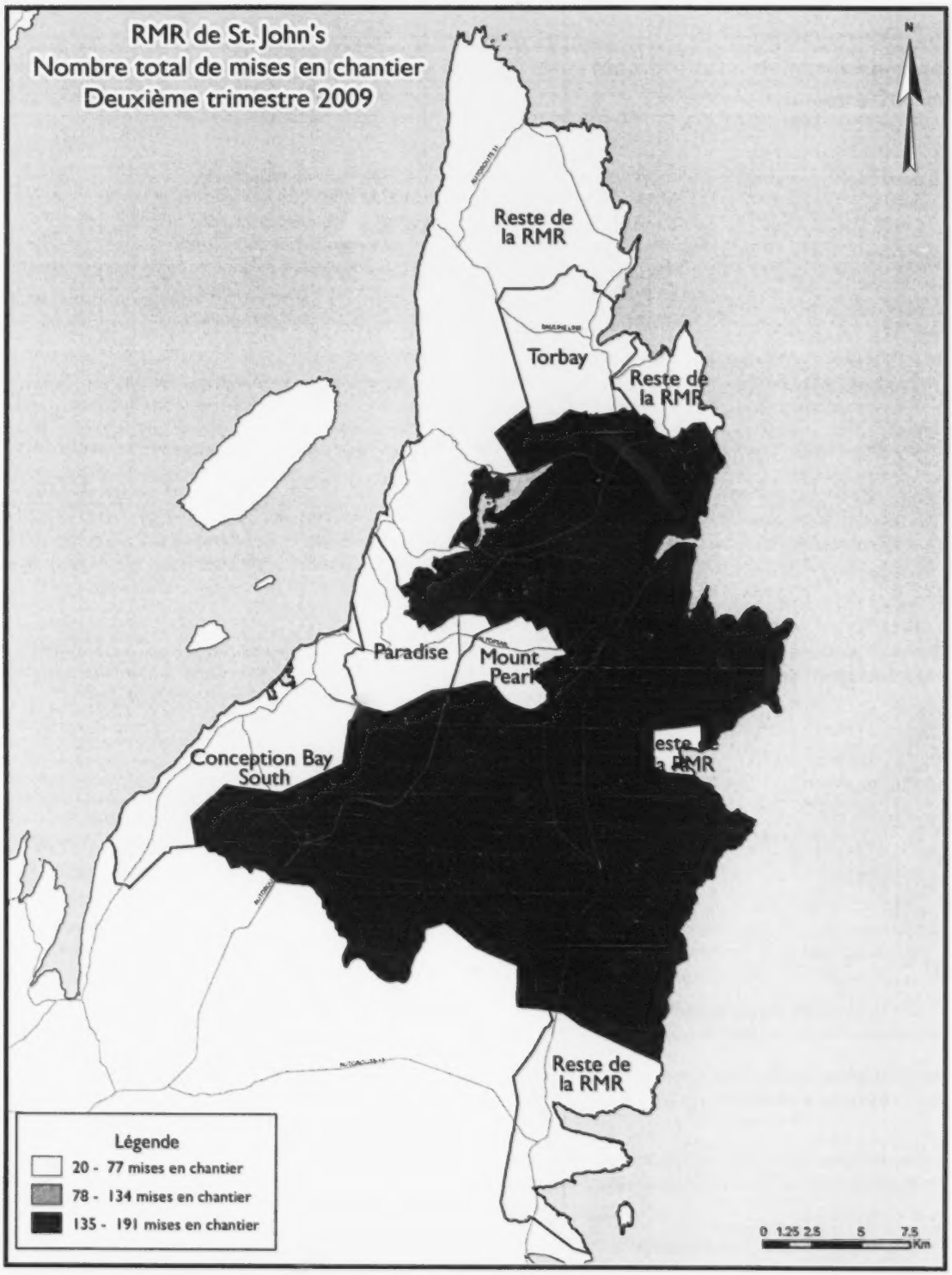
Les maisons individuelles neuves ont continué de renchérir dans les six sous-marchés. Leur prix moyen s'est accru de 22,8 % dans la région de St. John's, passant de 219 452 $, au deuxième trimestre de 2008, à 269 493 $, un nouveau record. Les prix les plus forts ont été relevés dans la vilie de St. John's, où les maisons individuelles neuves se sont en moyenne écoulées ou vendues 285 368 $, soit 27,4 % plus cher qu'au cours des mois d'avril à juin 2008. C'est encore une fois à Conception Bay South que le prix moyen sur le marché du neuf a été le plus bas durant ce trimestre : il s'est fixé à 215 620 $, ce qui est néanmoins supérieur de 14,2 % au niveau enregistré un an plus tôt. D'avril à juin, environ 57 % des logements neufs de la région de St. John's entraient dans la catégorie des habitations de 250 000 $ et plus, contre seulement 26 % un an auparavant, avec la conséquence que ce segment a connu la plus forte augmentation de part de marché. Globalement, la construction résidentielle s'est poursuivie à un bon rythme au second trimestre de 2009 et elle dépasse jusqu'à présent les attentes de production pour l'année en cours.

Marché de la revente actif

L'activité s'est maintenue sur le marché de la revente et s'est quelque peu améliorée au cours du deuxième trimestre. Après avoir été particulièrement favorable aux vendeurs au troisième trimestre de 2008, le marché a fait volte face et terminé l'année à son point d'équilibre pour ensuite favoriser les acheteurs durant les six premiers mois de 2009. D'après les principaux indicateurs, le marché était vendeur au début de 2008. Cette situation a duré jusqu'au quatrième trimestre, les ventes diminuant rapidement en novembre et en décembre derniers. L'activité frénétique de l'an dernier a été en grande partie suscitée par l'optimisme qu'ont engendré les bonnes nouvelles concernant les excédents budgétaires de la province et la diminution de sa dette, ainsi que le champ pétrolifère du fjord Hebron et l'usine d'hydrométallurgie de Vale Inco. Des acheteurs ont de ce fait misé sur une hausse importante de la valeur de l'immobilier, laquelle s'est effectivement concrétisée . Toutefois, après son pic du troisième trimestre de 2008, le marché de la revente s'est rapidement refroidi, et l'activité y est demeurée calme durant les trois premiers mois de 2009 pour s'améliorer de façon continue pendant le deuxième trimestre. Néanmoins, les offres multiples et celles à un prix supérieur ou même égal au prix d'inscription ont été très rares, les stocks se sont alourdis en glissement annuel et les habitations ont mis plus de temps à trouver preneur d'avril à juin. Les prix ont toutefois conservé leur tendance à la hausse. Dans la région de St. John's, le nombre de nouvelles inscriptions s'est accru de 5.6 % seulement, passant de 2 243, un an auparavant, à 2 369 au deuxième trimestre de 2009.

Au deuxième trimestre, diminution des ventes S.I.A.® mais augmentation des prix

Malgré le recul des transactions sur le marché de l'existant au deuxième trimestre et l'accroissement de l'offre dans toute la région de St. John's, le prix de vente S.I.A.® moyen s'est hissé en juin à un nouveau sommet : 213 600 $. Le nombre de ventes S.I.A.® a diminué de 8,1 %, 996 logements ayant changé de mains au deuxième trimestre contre 1 084 un an auparavant. Toutefois, le prix S.I.A.® moyen a augmenté de 20 % d'une année sur l'autre, poursuivant la tendance haussière amorcée au milieu de 2007, et ce, même si l'offre s'est accrue et que le nombre d'acheteurs a diminué d'avril à juin. Le prix S.I.A.® s'est établi en moyenne 203 854$ comparativement à 169 942 $ au second trimestre de 2008, ce qui donne une hausse de 34 000 $. Cette relative robustesse s'explique aussi bien par l'existence de sains facteurs économiques et démographiques fondamentaux que par le plus grand nombre d'habitations haut de gamme vendues dans la région de St. John's au cours du trimestre.


RMR de St. John's
Nombre total de mises en chantier
Deuxième trimestre 2009
N
Reste de la RMR
Torbay
Reste de la RMR
Paradise
Mount Pearl
Conception Bay South
Reste de la RMR
Reste de la RMR
Légende
20 - 77 mises en chantier
78 - 134 mises en chantier
135 - 191 mises en chantier
0 1.25 2.5 5 7.5
Km

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de St. John's
Deuxième trimestre 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T2 2009	409	10	18	0	8	0	0	0	445
T2 2008	368	12	52	0	0	14	0	10	456
Variation en %	11,1	-16,7	-65,4	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	-100,0	-2,4
Cumul 2009	575	16	44	0	8	0	0	16	659
Cumul 2008	509	16	79	0	0	14	0	10	628
Variation en %	13,0	0,0	-44,3	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	60,0	4,9
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T2 2009	1 035	56	111	0	21	42	0	12	1 277
T2 2008	721	34	137	0	6	54	0	10	962
Variation en %	43,6	64,7	-19,0	s.o.	**	-22,2	s.o.	20,0	32,7
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T2 2009	327	16	44	0	24	0	0	0	411
T2 2008	294	14	39	0	0	0	0	0	347
Variation en %	11,2	14,3	12,8	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	18,4
Cumul 2009	599	38	105	0	24	0	0	10	776
Cumul 2008	520	34	82	0	0	0	0	0	636
Variation en %	15,2	11,8	28,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	22,0
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T2 2009	10	0	4	0	0	10	0	0	24
T2 2008	1	1	0	0	0	0	0	0	2
Variation en %	**	-100,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	**
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T2 2009	318	17	42	0	24	3	0	0	404
T2 2008	300	14	41	0	0	4	0	0	359
Variation en %	6,0	21,4	2,4	s.o.	s.o.	-25,0	s.o.	s.o.	12,5
Cumul 2009	589	38	103	0	24	5	0	10	769
Cumul 2008	528	33	83	0	1	7	0	0	652
Variation en %	11,6	15,2	24,1	s.o.	**	-28,6	s.o.	s.o.	17,9

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.2 : Historique des logements mis en chantier, RMR de St. John's 1999 - 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
2008	1 485	96	204	0	24	27	5	22	1 863
Variation en %	26,5	9,1	18,6	s.o.	**	-32,5	s.o.	s.o.	25,9
2007	1 174	88	172	0	6	40	0	0	1 480
Variation en %	19,2	-15,4	0,6	s.o.	20,0	s.o.	s.o.	-100,0	16,1
2006	985	104	171	0	5	0	0	10	1 275
Variation en %	-10,1	-25,7	-32,9	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	s.o.	-16,9
2005	1 096	140	255	0	0	43	0	0	1 534
Variation en %	-14,0	-44,4	-4,5	s.o.	-100,0	79,2	s.o.	-100,0	-16,4
2004	1 275	252	267	0	14	24	0	2	1 834
Variation en %	5,1	**	-1,5	s.o.	100,0	-52,9	s.o.	s.o.	14,3
2003	1 213	62	271	0	7	51	0	0	1 604
Variation en %	11,5	**	61,3	-100,0	-73,1	**	s.o.	-100,0	18,8
2002	1 088	16	168	1	26	7	0	40	1 350
Variation en %	24,6	100,0	58,5	s.o.	30,0	-65,0	s.o.	s.o.	31,2
2001	873	8	106	0	20	20	0	0	1 029
Variation en %	6,5	-60,0	41,3	s.o.	66,7	**	s.o.	s.o.	10,1
2000	820	20	75	0	12	3	0	0	935
Variation en %	19,2	-60,0	21,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	15,9
1999	688	50	62	0	0	0	0	2	807

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Deuxieme trimestre 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	Variation en %
St. John's (ville)	163	111	6	8	8	4	14	18	191	141	35,5
Conception Bay South	69	83	0	0	0	0	0	24	69	107	-35,5
Mount Pearl	20	7	0	0	0	0	0	0	20	7	185,7
Paradise	75	102	2	4	0	0	0	18	77	124	-37,9
Torbay	21	22	0	0	0	0	4	12	25	34	-26,5
Reste de la RMR	61	43	2	0	0	0	0	0	63	43	46,5
St. John's (RMR)	409	368	10	12	8	4	18	72	445	456	-2,4

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - juin 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
St. John's (ville)	217	139	12	8	8	9	42	30	279	186	50,0
Conception Bay South	91	109	0	0	0	0	0	24	91	133	-31,6
Mount Pearl	37	19	0	0	0	0	0	0	37	19	94,7
Paradise	126	161	2	8	0	0	14	26	142	195	-27,2
Torbay	35	26	0	0	0	0	4	14	39	40	-2,5
Reste de la RMR	69	55	2	0	0	0	0	0	71	55	29,1
St. John's (RMR)	575	509	16	16	8	9	60	94	659	628	4,9

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Deuxieme trimestre 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	T2 2009	T2 2008	Variation en %
St. John's (ville)	95	114	16	14	22	11	24	18	157	157	0,0
Conception Bay South	53	59	0	0	0	0	0	0	53	59	-10,2
Mount Pearl	14	15	0	0	0	0	0	2	14	17	-17,6
Paradise	83	58	2	0	0	0	18	6	103	64	60,9
Torbay	36	11	0	0	0	0	2	2	38	13	192,3
Reste de la RMR	46	37	0	0	0	0	0	0	46	37	24,3
St. John's (RMR)	327	294	18	14	22	11	44	28	411	347	18,4

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - juin 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
St. John's (ville)	178	202	32	30	27	20	62	42	299	294	1,7
Conception Bay South	103	96	0	0	0	0	10	0	113	96	17,7
Mount Pearl	18	23	0	0	0	0	0	2	18	25	-28,0
Paradise	170	109	8	4	0	0	34	16	212	129	64,3
Torbay	51	28	0	0	0	0	4	2	55	30	83,3
Reste de la RMR	79	62	0	0	0	0	0	0	79	62	27,4
St. John's (RMR)	599	520	40	34	27	20	110	62	776	636	22,0

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Deuxième trimestre 2009

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 100 000 $		100 000 $ - 149 999 $		150 000 $ - 199 999 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
St. John's (ville)													
T2 2009	0	0,0	1	1,1	10	10,8	26	28,0	56	60,2	93	265 000	285 690
T2 2008	1	0,9	2	1,7	49	42,2	28	24,1	36	31,0	116	214 350	227 368
Cumul 2009	0	0,0	1	0,6	18	10,3	47	26,9	109	62,3	175	264 274	285 368
Cumul 2008	1	0,5	5	2,4	82	39,8	55	26,7	63	30,6	206	213 993	224 070
Conception Bay South													
T2 2009	1	2,0	0	0,0	13	25,5	21	41,2	16	31,4	51	211 138	224 421
T2 2008	1	1,6	13	21,3	26	42,6	11	18,0	10	16,4	61	165 000	190 538
Cumul 2009	1	1,0	1	1,0	41	40,6	31	30,7	27	26,7	101	200 000	215 620
Cumul 2008	1	1,0	19	19,6	47	48,5	17	17,5	13	13,4	97	165 000	188 797
Mount Pearl													
T2 2009	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	15,4	11	84,6	13	278 900	282 609
T2 2008	0	0,0	0	0,0	3	20,0	10	66,7	2	13,3	15	208 000	217 507
Cumul 2009	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	11,8	15	88,2	17	276 000	280 407
Cumul 2008	0	0,0	0	0,0	4	17,4	10	43,5	9	39,1	23	235 000	247 026
Paradise													
T2 2009	0	0,0	0	0,0	5	6,2	24	29,6	52	64,2	81	260 000	277 229
T2 2008	0	0,0	2	3,3	25	41,7	16	26,7	17	28,3	60	200 000	231 861
Cumul 2009	0	0,0	0	0,0	10	6,0	55	32,7	103	61,3	168	260 000	271 667
Cumul 2008	0	0,0	2	1,8	53	47,3	33	29,5	24	21,4	112	200 000	219 914
Torbay													
T2 2009	0	0,0	0	0,0	8	23,5	9	26,5	17	50,0	34	247 500	284 838
T2 2008	0	0,0	0	0,0	6	54,5	1	9,1	4	36,4	11	193 900	234 537
Cumul 2009	0	0,0	0	0,0	11	22,4	11	22,4	27	55,1	49	254 178	283 447
Cumul 2008	0	0,0	0	0,0	11	39,3	9	32,1	8	28,6	28	200 000	223 372
Reste de la RMR													
T2 2009	0	0,0	0	0,0	8	17,4	10	21,7	28	60,9	46	254 500	314 036
T2 2008	1	2,7	0	0,0	17	45,9	11	29,7	8	21,6	37	200 000	244 736
Cumul 2009	0	0,0	0	0,0	17	21,5	19	24,1	43	54,4	79	250 000	287 575
Cumul 2008	1	1,6	0	0,0	25	40,3	19	30,6	17	27,4	62	200 000	239 231
St. John's (RMR)													
T2 2009	1	0,3	1	0,3	44	13,8	92	28,9	180	56,6	318	250 700	277 592
T2 2008	3	1,0	17	5,7	126	42,0	77	25,7	77	25,7	300	200 000	222 690
Cumul 2009	1	0,2	2	0,3	97	16,5	165	28,0	324	55,0	589	250 000	269 493
Cumul 2008	3	0,6	26	4,9	222	42,0	143	27,1	134	25,4	528	200 000	219 452

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, St. John's
Deuxième trimestre 2009

		Nombre de ventes[1]	Variation en %, d'une année à l'autre[2]	Nombre de ventes en DD[1]	Nombre de nouvelles inscriptions[1]	Nombre de nouvelles inscriptions en DD[1]	Rapport ventes-nouvelles inscriptions en DD[1]	Prix moyen[1] ($)	Variation en %, d'une année à l'autre[2]	Prix moyen ($) en DD[1]
2008	Janvier	236	47,5	456	490	552	82,6	160 252	17,1	166 619
	Février	238	20,2	376	564	737	51,0	151 244	7,7	166 736
	Mars	239	-10,2	374	514	601	62,2	159 380	16,1	163 381
	Avril	308	27,3	402	673	532	75,6	167 021	17,2	164 134
	Mai	346	5,5	375	777	620	60,5	170 999	20,8	177 120
	Juin	430	1,9	373	793	618	60,4	171 183	12,1	174 195
	Juillet	610	11,5	415	870	637	65,1	181 269	18,7	176 287
	Août	541	-1,8	370	632	602	61,5	187 744	21,4	181 886
	Septembre	544	26,2	424	744	662	64,0	178 062	17,5	181 510
	Octobre	549	15,6	431	645	635	67,9	188 864	25,8	199 910
	Novembre	373	-24,9	372	517	657	56,6	191 148	30,8	191 122
	Décembre	281	-20,6	327	301	667	49,0	205 805	26,0	202 205
2009	Janvier	176	-25,4	335	516	613	54,6	192 408	20,1	201 786
	Février	197	-17,2	344	433	602	57,1	195 072	29,0	198 241
	Mars	250	4,6	368	570	602	61,1	198 057	24,3	195 317
	Avril	259	-15,9	346	727	631	54,8	194 776	16,6	206 451
	Mai	316	-8,7	349	761	614	56,8	200 649	17,3	209 191
	Juin	421	-2,1	361	881	638	56,6	211 844	23,8	213 600
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									
	T2 2008	1 084	9,3		2 243			169 942	16,0	
	T2 2009	996	-8,1		2 369			203 854	20,0	
	Cumul 2008	1 797	11,2		3 811			164 788	15,0	
	Cumul 2009	1 619	-9,9		3 888			200 646	21,8	

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Source: ACI (S.I.A.®)
[2]Source: SCHL, adaptation de données de l'ACI (S.I.A.®)

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Deuxième trimestre 2009

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de St. John's, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de St. John's			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2008	Janvier	725	7,35	7,39	144,3	111,6	95,6	7,4	67,5	748
	Février	718	7,25	7,29	148,5	112,1	95,5	7,8	67,8	748
	Mars	712	7,15	7,19	148,8	112,5	95,8	8,1	68,1	744
	Avril	700	6,95	6,99	154,1	113,2	95,5	8,6	68,1	757
	Mai	679	6,15	6,65	159,7	114,0	96,2	8,3	68,3	759
	Juin	710	6,95	7,15	164,2	114,8	97,6	7,8	68,7	762
	Juillet	710	6,95	7,15	169,2	115,8	98,0	7,7	68,8	762
	Août	691	6,65	6,85	170,4	115,3	98,5	7,6	69,0	768
	Septembre	691	6,65	6,85	170,4	115,8	98,8	8,0	69,4	775
	Octobre	713	6,35	7,20	171,4	114,9	100,8	7,5	70,3	776
	Novembre	713	6,35	7,20	177,2	114,2	101,4	7,5	70,5	774
	Décembre	685	5,60	6,75	177,6	113,3	101,5	7,2	70,3	777
2009	Janvier	627	5,00	5,79	179,1	113,0	101,4	7,1	70,0	781
	Février	627	5,00	5,79	179,0	113,6	101,0	7,4	69,8	781
	Mars	613	4,50	5,55	179,8	113,7	100,8	7,4	69,6	772
	Avril	596	3,90	5,25	180,3	114,2	100,2	7,6	69,2	773
	Mai	596	3,90	5,25	180,3	115,3	99,8	7,5	68,8	770
	Juin	631	3,75	5,85		115,8	99,1	7,6	68,3	775
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques empolyées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- Prévisions et analyses : renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- Données et statistiques : renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées - Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin! Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Le Plan d'action économique du Canada

Le Plan d'action économique du Canada 2009 prévoit un certain nombre de mesures se rapportant au logement qui seront mises en œuvre par l'entremise de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Pour en savoir plus.

64201_2009_Q03